

Fort impact de la crise du coronavirus sur l'octroi de crédits hypothécaires

Bruxelles, 24 juillet 2020 – Le nombre de demandes de crédit a connu au deuxième trimestre 2020 une diminution de 23%, hors refinancements, par rapport au même trimestre de l'année précédente. Le montant de crédit correspondant a également connu une baisse de 16%.

Au deuxième trimestre 2020, presque 53.500 contrats de crédit hypothécaire ont été conclus pour un montant total d'environ 7,5 milliards EUR (hors refinancements). Ceci représente une baisse du nombre des contrats de crédit octroyés d'environ 23,5% par rapport au deuxième trimestre de l'an dernier. Le montant des crédits accordés étant inférieur de 19 % à celui de la même période de l'année précédente. C'est ce qui ressort des statistiques relatives au crédit hypothécaire publiées ce jour par l'Union professionnelle du Crédit (UPC)¹.

Alors que la baisse de l'octroi de crédit au premier trimestre de l'année s'expliquait encore principalement par la suppression de la prime au logement (woonbonus) en Flandre à partir de la fin 2019 et aux nombreux crédits conclus avant la fin de l'année pour cette raison, ce sont les mesures de restriction gouvernementales dans le cadre de la crise du coronavirus qui ont été largement à l'origine de la forte baisse des demandes et de l'octroi de crédit au deuxième trimestre. En outre, l'impact de ces mesures a grandement varié d'un mois à l'autre.

Les mesures de restriction font sentir leurs effets

Du fait de la crise du coronavirus et des mesures gouvernementales allant de pair, telles que l'interdiction des déplacements non essentiels, la fermeture de secteurs non essentiels, etc., la passation des actes notariés² dans les études notariales a été réduite à un minimum au cours du deuxième trimestre, même s'il est vrai que les dossiers déjà en cours ont été poursuivis et que des alternatives sont apparues après un certain temps (vidéoconférence avec passation de l'acte à distance, signature par procuration, etc.) Du fait de ces mesures, le nombre de transactions immobilières a également chuté en avril et mai.

¹ Les 58 membres de l'UPC représentent ensemble environ 90% du nombre total de crédits hypothécaires nouvellement octroyés (ce que l'on appelle la production). L'**encours total** du crédit hypothécaire des membres de l'UPC fin mars 2020 s'élève à environ **238 milliards EUR**.

² Lorsque le crédit exige un acte par devant notaire, ce crédit ne sera inclus dans les statistiques que lorsque cet acte aura été passé.

La situation était donc très différente d'un mois à l'autre. En avril, près de la moitié de crédits de moins ont été accordés, principalement pour l'achat, la construction ou l'achat avec rénovation d'un logement. En mai et juin, la situation s'est quelque peu redressée, mais on a cependant noté une réduction du nombre des crédits accordés de 12 à 14 %. L'augmentation du nombre des demandes de crédits au cours du mois de juin pourrait indiquer un nouveau redressement vers une situation normale dans les mois à venir.

Les taux très bas des crédits hypothécaires des dernières années étaient toutefois toujours d'application au deuxième trimestre de 2020. Sur la base des chiffres publiés par la Banque Nationale de Belgique, ces taux oscillaient en mai entre 1,52% (pour les crédits à taux variable avec une période initiale de fixité du taux de plus de 10 ans) et 2,06% (pour les crédits avec une période initiale de fixité du taux de plus d'1 an et de moins de 5 ans).

"La crise du coronavirus a également eu un fort impact sur l'octroi de crédits hypothécaires", déclare Ivo Van Bulck, secrétaire général de l'Union professionnelle du crédit. "Les mesures de confinement ont surtout entraîné une très forte baisse en avril, mais l'augmentation du nombre de demandes de crédits en juin laisse espérer le meilleur pour l'avenir."

On trouvera ci-dessous les principaux constats³ pour le deuxième trimestre de 2020 par rapport au deuxième trimestre de 2019 :

- Le nombre de **demandes de crédit** (hors celles pour refinancements) a **connu une diminution de 23 %** au **deuxième trimestre 2020** par rapport au deuxième trimestre 2019. Le **montant** des demandes de crédit a lui aussi **diminué de 16%**. Néanmoins, **77.000 demandes de crédit** ont été introduites pour un **montant total d'un peu plus de 12,3 milliards EUR**. Les mois d'avril et de mai ont connu une forte baisse de 40 % et 32 % respectivement. En juin a suivi une augmentation de 24 % par rapport au mois de juin de l'année dernière.
- Les **crédits hypothécaires octroyés** ont **connu une diminution de 23,5%** au deuxième trimestre 2020, tandis que le **montant** correspondant a **reculé de 19%**. **Un peu plus de 53.000 crédits** ont ainsi été octroyés pour un **montant total de 7,5 milliards EUR** (hors refinancements).
- Dans le courant du mois d'avril, on a même observé une baisse d'environ la moitié.
- Par rapport au deuxième trimestre de 2019, le nombre de **crédits à la construction** a enregistré la diminution la plus élevée en pourcentage, à savoir -29,4% ou -2.694 contrats de moins. Le nombre de **crédits contractés pour l'achat d'un logement** (-9.942) a connu une diminution de 27%, tandis que le nombre de crédits pour **l'achat avec transformation** d'un logement (-364) a diminué de 12,2%. Le nombre de contrats de **crédit pour la rénovation** (-2.374, soit -15,3%) a également connu une diminution par rapport au deuxième trimestre de 2019, ainsi que le nombre de crédits pour **d'autres destinations**⁴ (-992, soit -19,2%).
- Le nombre de **refinancements externes** (+938) a augmenté au deuxième trimestre 2020 de 11,7% par rapport au même trimestre de l'année précédente. Environ 9.000 refinancements externes ont été enregistrés au deuxième trimestre 2020, pour un montant total d'un peu moins de 1,2 milliard EUR.

³ Les refinancements ne sont pas pris en compte dans ces chiffres.

⁴ Garage, terrain à bâtir, ...

- Le montant moyen d'un crédit pour **achat + rénovation** a augmenté sensiblement pour atteindre un peu moins de **199.000 EUR**. Le **montant moyen emprunté** pour l'**achat d'un logement** a continué à augmenter pour atteindre **175.000 EUR** au deuxième trimestre 2020. Le montant moyen pour un **crédit de construction** s'élevait au deuxième trimestre à presque **194.000 EUR**.
- Au deuxième trimestre 2020, de nouveau, ce sont **environ 9 emprunteurs sur 10** qui ont opté pour un **taux d'intérêt fixe** ou un **taux d'intérêt variable assorti d'une période initiale de fixité des taux de minimum 10 ans**. Dans à peine 2,7% des cas, les emprunteurs ont opté pour des crédits assortis de taux d'intérêt variables annuellement.

I. Nombre de demandes de crédit

Le nombre de demandes de crédit, hors celles relatives aux refinancements externes, a connu au deuxième trimestre 2020 une diminution d'un plus de 23% par rapport au même trimestre de l'année précédente. Le montant sous-jacent des demandes de crédit a également connu une baisse de plus de 16%.

Evolution des demandes de crédit (hors refinancements externes) par rapport au trimestre équivalent de l'année précédente		
Trimestre	Evolution en nombre	Evolution en montant
Q 1 2018	+3,98%	+6,18%
Q 2 2018	+7,94%	+12,47%
Q 3 2018	+7,91%	+11,22%
Q 4 2018	+5,73%	+9,70%
Q 1 2019	+6,53%	+11,30%
Q 2 2019	+10,47%	+11,17%
Q 3 2019	+13,49%	+14,37%
Q 4 2019	+32,34%	+29,64%
Q 1 2020	-15,75%	-10,23%
Q 2 2020	-23,17%	-16,27%

Source: UPC

La **diminution du nombre de demandes de crédit s'est manifestée pour toutes les destinations**. Le nombre de demandes de crédit pour l'**achat** d'un logement (-15.520) a diminué de 27,2%, celui pour l'**achat + rénovation** d'un logement (-761) de 14,1%. Le nombre de demandes de crédit pour la **construction** d'un logement (-2.361, soit -19,8%) et pour la **rénovation d'un logement** (-2.870, soit -14,9%) a également reculé, tout comme le nombre de demandes de crédit pour d'**autres destinations**⁵ (-1.834, soit -25,2%). Par ailleurs, au cours du deuxième trimestre de 2020, le nombre de demandes de **refinancements externes** a également connu une **diminution de 6,5%**.

Les mois d'avril et de mai ont connu une **forte baisse de 40 % et 32 %** respectivement. En **juin**, en revanche, on a constaté une **augmentation de 24 %** par rapport au mois de juin de l'année dernière.

⁵ Garage, terrain à bâtir, ...

II. Nombre de crédits octroyés au deuxième trimestre

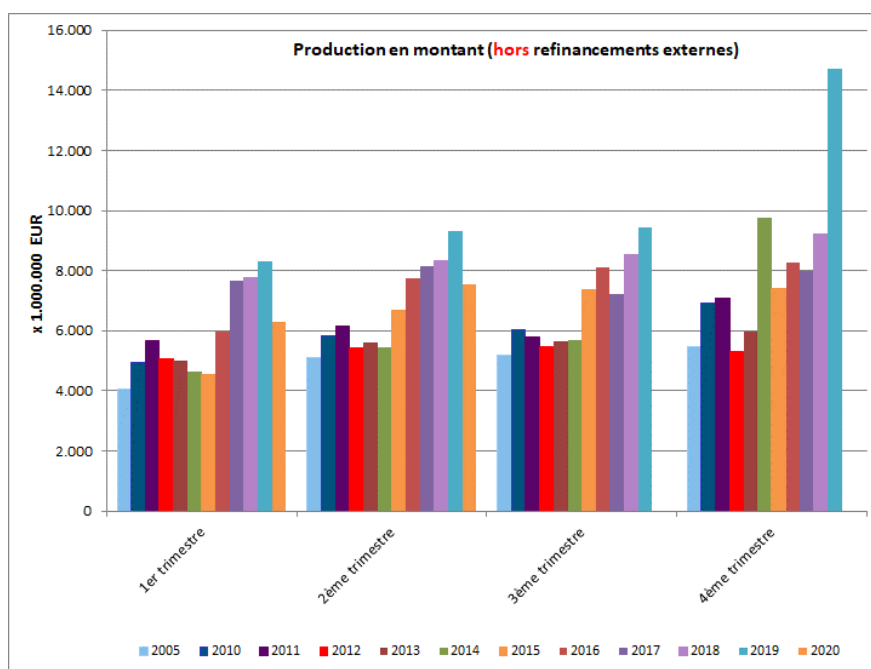
Au cours du deuxième trimestre de 2020, le nombre de crédits octroyés, hors refinancements externes, a connu une diminution de 23,5% par rapport au deuxième trimestre 2019. Le montant correspondant a diminué de 19%.

Evolution de la production par rapport au trimestre correspondant de l'année précédente		
Trimestre	Evolution en nombre de contrats	Evolution en montants octroyés
Q 1 2018	-4,09%	+1,03%
Q 2 2018	-1,28%	+1,79%
Q 3 2018	+13,09%	+18,23%
Q 4 2018	+10,19%	+15,22%
Q 1 2019	+4,29%	+7,27%
Q 2 2019	+9,23%	+12,20%
Q 3 2019	+11,09%	+10,69%
Q 4 2019	+61,11%	+60,00%
Q 1 2020	-22,46%	-24,18%
Q 2 2020	-23,46%	-19,03%

Source: UPC

Au cours du mois d'**avril**, on a enregistré la **baisse la plus notable**, qui était de quasiment la moitié **(-46%)**, par rapport au même mois de 2019. **En mai (-13,6 %) et en juin (-12,4 %)**, une baisse a également été constatée, mais elle était moins prononcée.

Le montant total des crédits octroyés au deuxième trimestre retombe ainsi en-dessous du niveau – néanmoins toujours élevé – de 2016.



Source: UPC

III. Diminution du nombre de crédits octroyés pour toutes les destinations

Au deuxième trimestre 2020, un peu plus de **53.000 nouveaux crédits** ont été octroyés **pour un montant total de quelque 7,5 milliards EUR** – hors refinancements externes.

Par rapport au deuxième trimestre de l'année précédente, on observe une **diminution du nombre de contrats** au niveau de **toutes les destinations**.

Comparativement au deuxième trimestre de 2019, le nombre de crédits contractés pour l'**achat d'un logement** (-9.942) a diminué de 27%. Le nombre de **crédits** pour l'**achat avec transformation** (-364) a diminué de 12,2%, tout comme le nombre de **crédits de construction** (-2.694), qui a connu une diminution de 29,4%. Le nombre de crédits pour d'**autres destinations** (-992) a quant à lui reculé de 19,2%. Le nombre de contrats de crédit **pour la rénovation** d'un logement a également connu une diminution au deuxième trimestre 2020, à savoir de -15,2% soit 2.374 crédits de moins par rapport au deuxième trimestre de 2019.

Par ailleurs, au cours du deuxième trimestre de 2020, seul le **nombre de refinancements externes** a connu une **progression de 11,7%**. Plus précisément **9.000 refinancements externes** ont été octroyés pour un montant total d'un peu moins de 1,2 milliard EUR.

CREDIT HYP ventilation selon la destination	achat	construction	rénovation	achat + rénovation	autre but immobilier	refinancements (externes)	TOTAL	Total hors refinancements
en nombre de contrats								
2018Q1	32.384	7.879	12.617	2.182	4.404	6.200	65.666	59.466
2018Q2	33.302	9.079	14.552	2.313	4.613	6.815	70.674	63.859
2018Q3	35.200	8.309	12.352	2.464	4.269	6.251	68.845	62.594
2018Q4	38.116	8.675	12.547	2.751	4.930	7.119	74.138	67.019
2019Q1	33.807	8.059	12.837	2.753	4.561	6.490	68.507	62.017
2019Q2	36.875	9.173	15.570	2.969	5.166	8.012	77.765	69.753
2019Q3	37.930	8.784	15.025	2.898	4.895	8.560	78.092	69.532
2019Q4	56.034	16.825	25.260	3.950	5.908	12.226	120.203	107.977
2020Q1	23.390	5.649	13.215	2.151	3.685	7.372	55.462	48.090
2020Q2	26.934	6.480	13.196	2.609	4.175	8.950	62.344	53.394

Source: UPC

IV. Le montant moyen d'un crédit pour l'achat d'un logement + rénovation augmente jusqu'à 199.000 EUR

Le montant moyen d'un crédit pour l'**achat d'un logement + rénovation** a connu au deuxième trimestre 2020 une forte augmentation, pour atteindre **199.000 EUR**.

Le montant moyen d'un **crédit** pour l'**achat d'un logement** a continué à augmenter au cours du deuxième trimestre 2020 jusqu'à atteindre **175.000 EUR**. Il s'agit d'une **augmentation de 17.000 EUR en deux ans**.

Le montant moyen d'un **crédit de construction** a connu une augmentation remarquable au deuxième trimestre 2020 pour atteindre **194.000 EUR**.

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + Rénovation	Autre but	Refinan- cement
2018 Q 1	156.839	168.583	50.672	183.734	70.984	129.931
2018 Q 2	157.584	171.026	51.214	179.808	76.155	125.859
2018 Q 3	159.777	170.283	54.801	197.494	75.519	127.232
2018 Q 4	160.074	171.781	54.548	195.155	79.222	125.756
2019 Q 1	159.452	168.554	53.376	194.684	77.698	124.022
2019 Q 2	160.941	175.611	52.631	189.625	77.204	127.733
2019 Q 3	163.109	175.003	52.921	194.695	71.940	124.018
2019 Q 4	164.937	175.853	52.339	201.739	68.638	120.172
2020 Q 1	167.995	176.902	53.285	189.471	73.511	128.572
2020 Q 2	174.771	194.126	57.991	198.724	72.689	130.918

Source: UPC

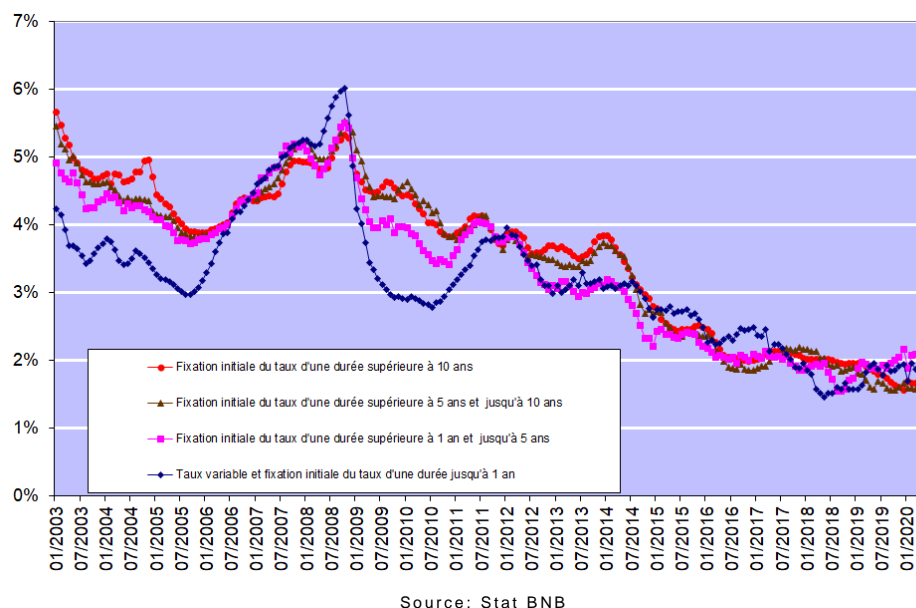
V. Presque 9 emprunteurs sur 10 optent pour un taux fixe

Au cours du deuxième trimestre 2020, presque **9 emprunteurs sur 10** (88,1%) ont opté pour un **taux d'intérêt fixe** ou un **taux d'intérêt variable assorti d'une période initiale de fixité des taux de minimum 10 ans**. Environ 9% des emprunteurs ont privilégié un taux d'intérêt variable assorti d'une période initiale de fixité des taux entre 3 et 10 ans. Le nombre d'emprunteurs ayant choisi un **taux variable annuellement** n'atteignait qu'environ **2,7%**.

CREDIT HYP ventilation selon les types de taux	fixe	variable à la baisse uniquement	variable (1 an <= période de fixité initiale < 3 ans)	variable (3 ans <= période de fixité initiale < 5 ans)	variable (5 ans <= période de fixité initiale < 10 ans)	variable (période de fixité initiale >=10 ans)	TOTAL
en nombre de contrats							
2018Q1	72,91%	0,00%	4,89%	4,15%	8,65%	9,40%	100,00%
2018Q2	71,64%	0,00%	7,38%	3,85%	9,24%	7,89%	100,00%
2018Q3	65,48%	0,00%	7,87%	5,81%	13,90%	6,94%	100,00%
2018Q4	62,88%	0,00%	6,59%	5,92%	16,03%	8,58%	100,00%
2019Q1	66,15%	0,00%	6,02%	3,43%	14,11%	10,30%	100,00%
2019Q2	69,13%	0,00%	2,56%	2,86%	15,23%	10,22%	100,00%
2019Q3	76,56%	0,00%	1,10%	1,97%	11,19%	9,20%	100,00%
2019Q4	83,99%	0,00%	2,34%	1,44%	7,08%	5,16%	100,00%
2020Q1	82,20%	0,00%	2,68%	1,12%	8,54%	5,46%	100,00%
2020Q2	81,48%	0,00%	2,65%	1,32%	7,93%	6,62%	100,00%

Source: UPC

Compte tenu des taux d'intérêt toujours très faibles (voir graphique ci-après), les consommateurs belges continuent donc de privilégier très largement la sécurité. Néanmoins, environ 12% optent pour un taux d'intérêt variable. Un nombre très restreint d'entre eux choisissent même encore un taux d'intérêt variable annuellement. Mais la législation protège aussi particulièrement le consommateur qui opte pour un taux d'intérêt variable. C'est ainsi que ce taux ne peut, après adaptation en fonction de l'évolution des indices de référence applicables, jamais excéder le double du taux d'intérêt initial.



Un octroi de crédit hypothécaire responsable reste le principe de base

Le secteur du crédit est et demeure conscient qu'une **grande prudence** doit présider à l'octroi de crédit hypothécaire et qu'un **octroi de crédit responsable** doit demeurer le principe de base absolu. A cet égard, le secteur est donc en phase avec les autorités de contrôle : les prêteurs doivent faire preuve de toute la **prudence** qui s'impose afin, d'une part, d'éviter au maximum que les emprunteurs individuels ne contractent des prêts excessifs et, d'autre part, de préserver la stabilité financière.

Pour plus d'informations

Pour de plus amples informations sur le sujet, n'hésitez pas à prendre contact avec le service de presse (02 507 68 31 – press@febelfin.be).

Toutes les statistiques en matière de crédit hypothécaire (2000 – 2020 S 1), ventilées selon la destination du crédit et le type de taux d'intérêt, sont disponibles sur le site internet de l'UPC (www.upc-bvk.be) sous la rubrique « Presse et chiffres ».